

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Danderyd Idun 9  
Götavägen 15, 182 61 Djursholm



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

### Innehåll

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....                       | 3  |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....                          | 4  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING .....                                    | 5  |
| 3. RISKANALYS.....                                            | 9  |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....                           | 10 |
| BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare ..... | 11 |
| BILAGA 2: Liten Byggordbok.....                               | 15 |
| BILAGA 3: Tekniska medellivslängder.....                      | 16 |
| BILAGA 4: Areamätning .....                                   | 17 |
| BILAGA 5: Bilder .....                                        | 18 |

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Danderyd Idun 9  
Adress: Götavägen 15, 182 61 Djursholm  
Kommun: Danderyd  
Fastighetsägare: Cecilia Meltzer

### Uppdragsgivare

Namn: Cecilia Meltzer  
Uppdragsnummer 22013315-2025-086

### Besiktningsman

Namn: Niklas Öberg  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Av SBR godkänd besiktningsman  
Certifieringsnummer: C001636  
Telefon: 073-425 39 03  
E-post: niklas@mhbyggteknik.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

### Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad + uppmätning + energideklaration  
Besiktningsdag: 2025-02-12 kl 08:30  
Närvarande: Cecilia Meltzer  
Anders Tjärnvall, Vincent Forsbeck

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".

En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-02-12.

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:

Plan och fasadritningar  
Teknisk beskrivning

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2006.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

**Ombyggnader:** I samband med förvärvet totalrenoverades huset invändigt med bland annat nya planlösningar.

**Grund:** Huset är omdränerat 2024, i samband med poolbygget.

Gavel mot vägen är omdränerad i samband med förvärvet.

Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt huset eller inträngande vatten i souterrängplanet.

**Fasad:** Ny panel monterades på fasaden 2023–2024 samt monterades skifferplattor på nedre delen av fasaden.

**Fönster:** Fönster är utbytta i hela huset 2023–2024, fönster i vardagsrum på baksidan är utbytta 2013.

Inga punkterade isolerglas har noterats.

**Tak:** Taket är omlagt 2023–2024 med nytt papptak.

Det finns inget spår av tidigare takläckage.

**Våtrum:** Samtliga våtrum renoverades 2006, arbetet är utfört av fackman men inget kvalitetsdokument finns på plats.

Överrinningsskyddet i handfatet inne i tvättstugan är inte ihopkopplat.

Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar eller läckage etc. Men när man duschar länge i badrummet på souterrängplanet kan vatten börja rinna till brunnen under badkaret.

**Radon:** 2 radonsugar är installerade i souterrängplanet.

**Ventilation:** Inomhusventilationen upplevs fungera bra, men det kan uppstå kondens på 2 fönster i köket samt i ett sovrum vid enstaka tillfällen.

Inga avvikande lukter har noterats

**EI:** Ny elcentral är installerad samt är delar av elen omdragen i samband med renoveringar.

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc

**Avlopp:** Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats.

**Värme:** Luft-luftvärmepumpen på övre plan är från 2023.

Luft-luftvärmepumpen i souterrängplanet är från ca 2006.

Öppna spisen fungerar bra, det är inga problem med tex rök som ryker in när man eldar.

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern.

**Bygglov:** Inga bygglov saknas

Upplysningar om fel i fastigheten:

Väggen mellan kök och vardagsrum rör sig något i samband med varmt och kallt väder.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>                                                                                                                                                                                           |
| Muntliga uppgifter:                         | <p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p> |
| Väder vid besiktningstillfället:            | -1 grad och mulet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Byggnadstyp:                                | 1 plans friliggande villa med souterrängdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Byggnadsår:                                 | 1970                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundläggning:                              | Betongplatta på mark (äldre standard utan underliggande isolering)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bjälklag:                                   | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stomme:                                     | Betonghålstén<br>Lättbetong (blåbetong)<br>Träregelstomme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fasad:                                      | Liggande träpanel<br>Skifferplattor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fönster:                                    | 3 glas isolerglaskassetter<br>2 glas kopplade bågar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Yttertak:                                   | Papptak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Uppvärmning:                                | Luftvärmepump<br>Direktverkande radiatorer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ventilation:                                | Självdug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vatten/avlopp:                              | Kommunalt vatten och avlopp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vind:                                       | Uppstolpad (vindsutrymme saknas)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

|                           |                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mark</b>               | Topplisten/dräneringen är synlig under altanen<br>Växter och buskar runt huset, en husgrund skall hållas fri från växter, träd och buskar ca 4 meter från grund och fasad. Se riskanalysen |
| <b>Grundmur/Hussockel</b> | Sockeln är dold av altanen på baksidan<br>I övrigt inget att notera                                                                                                                        |
| <b>Fasad</b>              | --                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fönster</b>            | --                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ytterdörr</b>          | --                                                                                                                                                                                         |
| <b>Avvattning</b>         | --                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vind</b>               | Huset är självdragsventilerat, se riskanalysen<br>Vindsutrymme saknas, utgår ur besiktningen                                                                                               |
| <b>Yttertak</b>           | Taket är snötäckt<br>Plasthuvarna ovan takfönster är trasiga (flisor är borta i nederkant på plasten)<br>Del av pappen har släppt i en skarv vid ett av fönsterna                          |
| <b>Övrigt</b>             | Kondensavledare saknas till luft-luftvärmepumpar                                                                                                                                           |

INVÄNDIGT**Allmänt**

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.  
Besiktningen utförs normalt i vänstervarv

**Betongplatta på  
mark/inklädda  
källarväggar**

Betongplattan är av äldre standard  
Det förekommer inklädda källarväggar med konstruktioner som kan vara känsliga för fukt  
Se riskanalysen

**Souterrängplan**

Hall

Inbyggda vattenkopplingar saknar tät botten  
Fuktfäckar noterades i taket under trappan (torrt vid besiktningstillfället)

Sovrum 1

--

Allrum

--

Badrum

Det förekommer rörgenomföringar i vägg i duschzonen  
Missfärgade fogar noterades  
Klämringen i golvbrunnen i bastun är inte nedtryckt mot golvbrunnen  
Brunnsduken är synlig under klämringen under badkaret (felaktigt tillskuren)  
Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart  
Se riskanalys

Wc

--

Förråd

--

Sovrum 2

--

Sovrum 3

--

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Övervåning</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Trapp             | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Allrum            | En vägg glipar mot taklisten (se säljupplysningar)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Matrumsdel        | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kök               | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Inre hall         | Fuktfläckar noterades i taket inne i garderoben med elcentralen (torrt vid besiktningstillfället)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Duschrum          | Det noterades sk. bomljud på klinkerplattor (det låter ihåligt när man knackar på dom)<br>Inbyggd spolcistern saknar inspektionslucka samt dräneringsrör<br>Fönster är olämpligt placerat i duschzonen<br>Brunnsduken är synlig under klämringen<br>Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart<br>Se riskanalys                                                      |
| Sovrum 1          | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Walk in closet    | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Förråd            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sovrum 2          | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tvättstuga        | Fogsläpp finns på klinker<br>Klinkerplattor vid dörren är lösa<br>Golvbrunnen är väggnära monterad<br>Brunnsduken är synlig under klämringen (ej korrekt tillskuren)<br>Tät tröskel saknas<br>Det förekommer rör genomföringar i golv för annat än avlopp<br>Tätskikt saknas på golvet vid rören under varmvattenberedaren<br>Tätskikt under klinker är inte besiktningsbart<br>Se riskanalys |

### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Mark

Växter och buskar runt grunden kan växa in i ledningar och orsaka stopp samt sätta igenom eventuell dränering.

#### 3.2 Vind

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt. En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

#### 3.3 Betongplatta på mark/inklädda källarväggar

Betongplattan är av äldre standard, så är den inte isolerad enligt dagens standard. Konstruktionen bygger upp hög fukthalt i betongen. Det gör att det föreligger risk att organiska material som övergolv, träsväggsyllar mm kan hamna i fuktig miljö, risk för Mikrobiella skador, fukt och röta föreligger.

En inklädd/isolerad/utreglad källarvägg är riskkonstruktion eftersom eventuell fukt i väggen inte kan torka ut, varken utåt eller inåt, utan hindras av isolering och täta skikt. Detta beroende på att i vart fall nederkant inklädda väggar kan erhålla ett relativt högt fukttinnehåll vilket i sin tur kan medföra mikrobiell tillväxt (i dagligt tal "mögel") lukt och röta i fuktkänsliga material (träreglar, isolering etc.).

Det innebär att t.ex. träreglar, isolering, etc som kan finnas i den inbyggda konstruktionen i detta hus utgör risk för att mikrobiell aktivitet/tillväxt kan uppkomma eller redan har uppkommit.

Dessutom hindrar inklädnaden kontroll av fuktisoleringens och dräneringens funktion.

#### 3.4 Våtrum

Det förekommer felaktiga/känsliga rörgenomföringar genom tätskikt som utgör risk för vattenskada.

Golvbrunnen bedöms vara felmonterad (brunnssduken är synlig under klämringen samt är klämringen inte nedtryckt mot golvbrunnen i bastun. Är brunnen felmonterad på ett eller flera sätt är det svårt att få en tät anslutning av tätskiktet. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador.

Fönster är inte lämpligt placerat i våtzone vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

Golvbrunnen är placerad nära vägg. Det är mindre allvarligt fel om brunnen är placerad för nära vägg (ska vara minst 200 mm). Det är ingen direkt skada, men höjer risken för vattenskada.

Med anledning av bristfällig tröskel i tvättstugan föreligger risk att vatten kan rinna ut från utrymmet och orsaka vattenskador i angränsande fuktkänsliga konstruktioner

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

--

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Djursholm 2025-02-12

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Niklas Öberg

Av SBR godkänd besiktningsman

Medlemsnummer: 22013315



## BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaelförsäkring.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

##### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är kryptbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekaftelsen.

**Besiktningen omfattar inte**

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbegränsningen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

**3) Riskanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

**4) Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.*

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

**Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaftenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

**Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

**Besiktningsmannens ansvar**

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

**Reklamation och preskription**

*Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.*

*Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren.*

**Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

**Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

**Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

**Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: Liten Byggordbok

### LITEN BYGGORDBOK

**Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

**Alkydoljefärg**

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

**Avloppsluftare**

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

**Betong**

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

**Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

**Brunröta**

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

**Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

**Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

**Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

**Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

**Cylinder**

Lås.

**Dagvattenledning**

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

**Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

**Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

**Fotplåt**

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hänggrännen.

**Fuktskydd**

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fuktransport in i en konstruktion.

**Fuktkvot**

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

**Fuktrelaterade skador**

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

**Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

**Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

**Hanbjälke**

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

**Karm**

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

**Klinker**

Plattor av keramiskt material.

**Klämring**

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

**Limträ**

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

**Mekanisk ventilation**

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

**Måtnadsånghalt**

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

**Okulär**

Vad man kan se med ögat.

**Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

**Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av måtnadsånghalten.

**Radon**

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

**Revetering**

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

**Självdraagsventilation**

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

**Sättsteg**

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

**Stödben**

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

**Svall**

Underlagstak av spontade bräder.

**Trycke**

Dörr eller fönsterhandtag.

**Takfot**

Där taket möter ytterväggen.

**Taknock**

Översta delen av ett yttertak.

**Underlagstak**

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

**Underram**

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

**Överluft**

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

**Överram**

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

### Takkonstruktioner

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner            | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner           | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel            | 30 år |
| (Takpannor av betong/tegel)                         | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp           | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor,                   | 30 år |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)    | 35 år |

|                                                                   |       |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| Hängrännor/stuprör                                                | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt                                         | 40 år |

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| <b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b> | 40 år |
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)          | 35 år |
| Plåt                                              | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

### Fasader

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Träpanel (byte)                              | 40 år   |
| Träpanel (målning)                           | 10 år   |
| Tegel                                        | Ej byte |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 år   |
| Asbestcementplattor (eternitplattor)         | 30 år   |

### Fönster/dörrar

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 år |
| Byte fönster                             | 40 år |
| Byte dörrar (inne/ute)                   | 35 år |
| Målning fönster/dörrar                   | 10 år |

### Dränering/utvändigt fuktskydd

|                                                                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.) | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden                                                                          | 50 år |

### Invändigt

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Målning/tapetsering etc.                       | 10 år   |
| Parkettgolv/trågolv (byte)                     | 40 år   |
| Parkettgolv/trågolv (slipning)                 | 15 år   |
| Laminatgolv                                    | 20 år   |
| Klinkergolv                                    | Ej byte |
| Plastmatta på golv (ej våtrum)                 | 15 år   |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning          | 30 år   |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök | 40 år   |

### Värmegolv

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv       | 25 år |
| Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv  | 30 år |

### Våtutrymmen

|                                                                                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Plastmatta i våtrum                                                                      | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme                                                | 30 år |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel                         |       |
| * utfört före 1995                                                                       | 20 år |
| * utfört efter 1995                                                                      | 30 år |

### Våtrumstapeter väggar

|  |       |
|--|-------|
|  | 15 år |
|--|-------|

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Avloppsledning                           | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank                              | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)  | 30 år |
| Badkar                                   | 30 år |
| Värmeväxlare                             | 20 år |

### Elinstallationer

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc. | 45 år |
|------------------------|-------|

### Vitvaror

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp         | 10 år |

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

|                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl | 20 år |
| Luftvärmepump                                                                  | 8 år  |

### Ventilation

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Injustering av ventilationssystem | 5 år  |
| Byte av fläktmotor                | 15 år |
| Styr- och reglerutrustning        | 20 år |

## BILAGA 4: Areamätning

### UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2025-086.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

#### Byggnad

Adress: Götavägen 15, 182 61 Djursholm  
Byggnadstyp: 1 plans friliggande villa med souterrängdel  
Byggnadsår: 1970

#### Mätning

Mått är tagna på plats med en Hilti PD-E  
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

#### Resultat;

| Våning         | Boarea             | Biarea            |
|----------------|--------------------|-------------------|
| Souterrängplan | 102 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> |
| Övre plan      | 161 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |

**Sammanfattning** Uppmätningen gav en total boarea om 263m<sup>2</sup> samt 40m<sup>2</sup> biarea, biarean utgörs av del av souterrängplanet

#### Kommentar

Byggnaden var möblerad vid uppmätningen. ABK09 gäller för uppdraget mot beställare och eventuella reklamationer skall göras senast inom 7 dagar från utförandet. Avvikelser upp till två/2/ procent i mätning från den faktiska arean enligt tillämpade regler kan förekomma utan ansvar för Marcus Holmström Byggteknik AB. För indirekta skador uppkomna av resultat ansvarar inte Marcus Holmström Byggteknik AB

Djursholm, 2025-02-12

Niklas Öberg

Medlemsnummer: 22013315

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

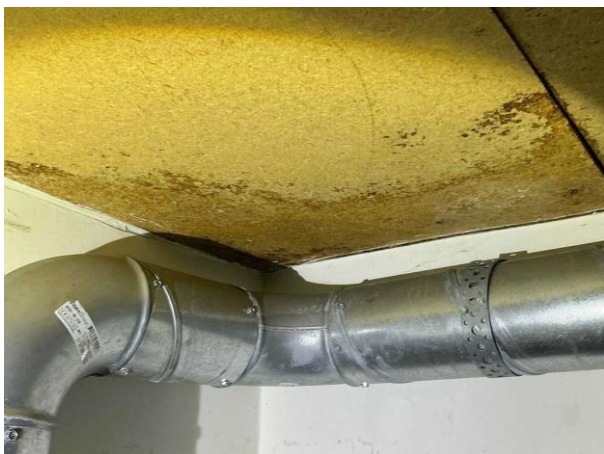
## BILAGA 5: Bilder



*Bild 1: Utvändigt, Yttertak, Taket är snötäckt Plashuvorna ovan fönster är trasiga Del av pappen har släppt i en skarv vid en av fönsterna*



*Bild 2: Utvändigt, Yttertak, Taket är snötäckt Plashuvorna ovan fönster är trasiga Del av pappen har släppt i en skarv vid en av fönsterna*



*Bild 3: Invändigt, Souterrängplan, Hall, Inbyggda vattenkopplingar saknar tät botten Fuktläckor noterades i taket under trappan (torrt vid besiktningsstillfället)*



*Bild 4: Invändigt, Souterrängplan, Badrum, Det förekommer rörgenomföring i vägg i duschzonen Missfärgade fogar*



*Bild 5: Invändigt, Övervåning, Allrum, En vägg glipar mot taklisten (se säljupplysningar övrigt)*



*Bild 6: Invändigt, Övervåning, Tvättstuga, Fogsläpp finns på klinker Klinker plattor vid dörren är lösa*